Ein Zuhause mit Stil: Exklusiver 2-Zimmer-Erstbezug mit großzügiger Terrasse



Objektnummer: 300203

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	271.900,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. 1 TG-Platz um € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter



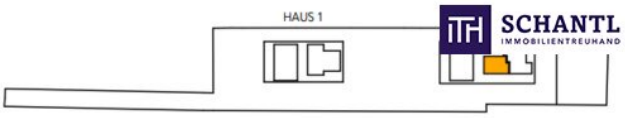




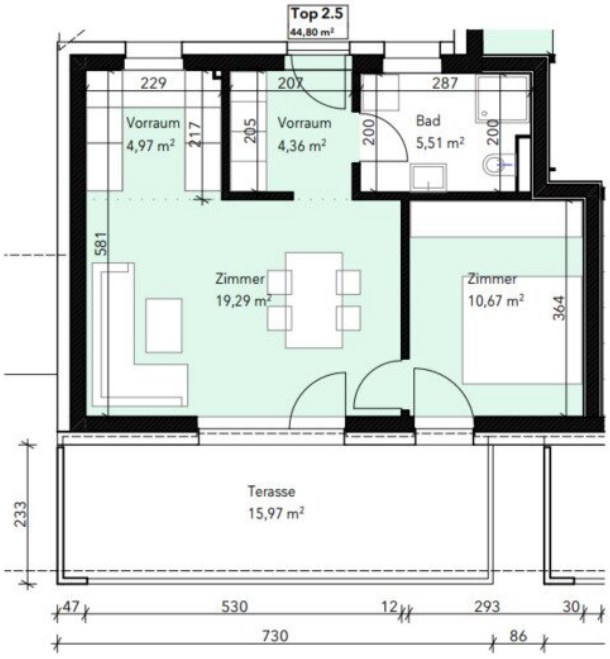





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT



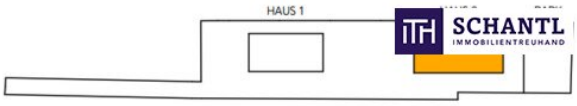
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Liebenauer Hauptstraße
Müll
Grünfläche Privat
Grünfläche Privat
Grün
Allgemein
Grünfläche Privat
Grünfläche Privat
Grün
Allgemein
Haus 1
Haus 2
Zufahrt
Zugang
Tiefgarage
Zugang


3.0
3.5
4.6
5.5
2.2


HAUS 1
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
PKW 14
12,50 m²
PKW 13
12,50 m²
PKW 12
12,50 m²
PKW 11
12,50 m²
PKW 10
13,75 m²
PKW 18
17,57 m²
PKW 17
13,81 m²
PKW 16
14,91 m²
PKW 15
16,47 m²
Tiefgarage
FL: 267,34 m²
500
502
250
250
250
250
275
350
297
297
328
0,25m
1,0 m
2,5 m


HAUS 1


326
Technik
FL: 5,47 m²
Technik
FL: 5,29 m²
Personen-Lift
627
KA1
FL: 20,44 m²
261
188
Stiegenhaus
FL: 25,74 m²
363
KA2
FL: 9,46 m²
KA3
FL: 6,82 m²
Podest
FL: 2,25 m²
Schleuse
FL: 3,00 m²
Gang
FL: 6,54 m²
398
KA7
FL: 10,38 m²
KA6
FL: 7,50 m²
KA5
FL: 6,38 m²
KA4
FL: 6,29 m²
259
190⁵
160⁵
160⁵


0.2
3.4
2.6
0.4
2.6
0.5
2.6
0.3
2.8
0.6
2.6
0.4
2.6


1,9
5,8
2,0
6,6
4,6
3,5
5,0


2,6
2,3
1,9
2,0
2,2
3,0
4,0


5.0
3.5
4.6
6.6
2.0
5.8
1.9


4,0
4,0
2,2
2,0
1,9
2,3
2,6

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Stil: Exklusiver 2-Zimmer-Erstbezug mit großzügiger Terrasse

Modernes Wohnen, durchdachte Architektur und privater Freiraum verbinden sich hier zu einem besonderen Zuhause.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem gelungenen Grundriss und einer großzügigen Terrasse. Eingebettet in eine exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten genießen Sie ein angenehmes, privates Wohnambiente mit modernem Komfort.

Facts:

- 44,8 m² optimal genutzte Wohnfläche – kompakt und effizient
- Terrasse mit ca. 15,97 m² – Ihr persönlicher Freiraum im Grünen
- Heller Wohn-Ess-Koch-Bereich mit 24,26 m²
- Photovoltaikanlage am Dach & Luftwärmepumpe
- Energieeffizienter Neubau mit moderner Architektur

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,36 m²
- Wohnen–Essen–Kochen: ca. 24,26 m²
- Schlafzimmer: ca. 10,67 m²

- Badezimmer mit Dusche: ca. 5,51 m²

Highlights:

- Sonnige Terrasse – perfekt für Frühstück im Freien oder entspannte Abende
- Offener Wohnbereich mit Platz für individuelle Küchengestaltung
- Gemütliches Schlafzimmer mit idealer Größe
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Barrierefreier Zugang dank Lift
- Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores für ein angenehmes Wohnklima
- Nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaik und Luftwärmepumpe
- Kellerabteil und Tiefgarage für zusätzlichen Komfort
- Ruhige Lage in einer kleinen, exklusiven Wohnanlage
- Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort auf kompakter Fläche – ideal für Eigennutzer.

Jetzt informieren und Ihren Wohntraum sichern!

Baustart erfolgt!

Geplante Übergabe bis 30.11.2027

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Pläne und Renderings sind als Muster zu verstehen. Es wurden teilweise Beispielbilder verwendet. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

http://www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap